
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1829/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

Terreni agricoli in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Corpo 1: Terreno identificato al foglio 19, mappale 212

Corpo 2: Terreno identificato al foglio 19, mappale 213

Corpo 3: Terreno identificato al foglio 19, mappale 214

Corpo 4: Terreno identificato al foglio 19, mappale 573

Corpo 5: Terreno identificato al foglio 19, mappale 575



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo 1**

Bene in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Qualità: **Bosco Ceduo**

Dati Catastali: **foglio 19, particella 212**

Corpo 2

Bene in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Qualità: **Bosco Ceduo**

Dati Catastali: **foglio 19, particella 213**

Corpo 3

Bene in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Qualità: **Bosco Ceduo**

Dati Catastali: **foglio 19, particella 214**

Corpo 4

Bene in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Qualità: **Seminativo Irriguo**

Dati Catastali: **foglio 19, particella 573**

Corpo 5

Bene in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109)

Qualità: **Bosco Ceduo**

Dati Catastali: **foglio 19, particella 575**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Al sopralluogo le aree risultavano libere. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1]

Contratti di locazione in essere:

Corpo 1: Nessuno.

Corpo 2: Nessuno.

Corpo 3: Nessuno.

Corpo 4: Contratto d'affitto di fondo rustico_N. 5867 Serie 3T stipulato in data 1.05.2016 con validità fino all' 1.05.2022, per 5.000,00 mq dell'intera superficie.



Corpo 5: Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1, 2, 3, 4 e 5)

libero: **Euro 193.520,31**

occupato: **Euro 183.844,30**



LOTTO UNICO
BENI IN NERVIANO con accesso da Via Lombardia (SP109)
 Terreni identificati al foglio 19, mappali 212, 213, 214, 573 e 575.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Terreno identificato al foglio 19, mappale 212.

1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109), identificato al fg. 19, mapp 212.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per tutti i corpi):

dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di [REDACTED] ed acquisito in data 2.04.2020, [REDACTED]

[REDACTED]

Come riportato nell'atto di provenienza del bene [REDACTED]

[REDACTED]

(all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di **1/1** in regime di

[REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 212.**

Dati classamento: **qualità BOSCO CEDUO**, classe U, superficie catastale: 913 mq, reddito dominicale Euro 1,89, reddito agrario 0,28

Indirizzo: Comune di Nerviano

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 09/04/1991 in atti dal 02/05/1991 MOD.8 N.12209/91 (n. 12209.1/1991).



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 15/12/1962;

1.4 Coerenze

Mappale 172, roggia, mappale 567, strada.

(all. 02 - Visura storica fg.19, mapp. 212; all. 03 - Videomapa/estratto di mappa (fg.19)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

Corpo 2: Terreno identificato al foglio 19, mappale 213.

1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109), identificato al fg. 19, mapp 213.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di **1/1** in regime di

[REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 213.**

Dati classamento: **qualità BOSCO CEDUO**, classe U, superficie catastale: 12 mq, reddito dominicale Euro 0.02, reddito agrario 0,01

Indirizzo: Comune di Nerviano

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 09/04/1991 in atti dal 02/05/1991 MOD.8 N.12209/91 (n. 12209.2/1991).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: impianto meccanografico del 15/12/1962;

1.4 Coerenze

Strada vicinale, mappale 569, strada.

(all. 04 - Visura storica fg.19, mapp. 213; all. 03 - Videomapa/estratto di mappa (fg.19)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.



Corpo 3: Terreno identificato al foglio 19, mappale 214.

1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109), identificato al fg. 19, mapp 214.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di **1/1** in regime di

[REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 214.**

Dati classamento: **qualità BOSCO CEDUO**, classe U, superficie catastale: 960 mq, reddito dominicale Euro 1,98, reddito agrario 0,30

Indirizzo: Comune di Nerviano

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/12/1962.

1.4 Coerenze

Strada vicinale su tre lati e mappale 573.

(all. 05 - Visura storica fg.19, mapp. 214; all. 03 - Videomap/estratto di mappa (fg.19)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

Corpo 4: Terreno identificato al foglio 19, mappale 573.

1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109), identificato al fg. 19, mapp 573.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.



1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di 1/1 in regime di [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 573.**

Dati classamento: **qualità SEMINATIVO IRRIGUO**, classe 2, superficie catastale: 24.466 mq, reddito dominicale Euro 142,78, reddito agrario 176,90

Indirizzo: Comune di Nerviano

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 09/04/1991 in atti dal 02/05/1991 MOD.8 N.12209/91 (n. 12209.4/1991);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: impianto meccanografico del 15/12/1962.

1.4 Coerenze

Strada vicinale, mappale 214, mappale 575, mappale 572.

(all. 06 - Visura storica fg.19, mapp. 573; all. 03 - Videomap/estratto di mappa (fg.19)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

Corpo 5: Terreno identificato al foglio 19, mappale 575.

1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Nerviano con accesso da Via Lombardia (SP109), identificato al fg. 19, mapp 575.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di 1/1 in regime di [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 19, particella 575.**

Dati classamento: **qualità BOSCO CEDUO**, classe U, superficie catastale: 954 mq, reddito dominicale Euro 1,97, reddito agrario 0,30

Indirizzo: Comune di Nerviano

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 09/04/1991 in atti dal 02/05/1991 MOD.8 N.12209/91 (n. 12209.5/1991).



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: impianto meccanografico del 15/12/1962.

1.4 Coerenze

Strada vicinale su due lati e mappale 573.

(all. 07 - Visura storica fg.19, mapp. 575; all. 03 - Videomapa/estratto di mappa (fg.19)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Nerviano

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Principali collegamenti pubblici: a 2.3 Km circa dal passante ferroviario di Parabiago.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9.5 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Descrizione dei luoghi

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono appezzamenti di terreno di natura agricola posti in Comune di Nerviano ed identificati al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 19, mappali 212, 213, 214, 573 e 575. L'accesso e la fruizione pedonale e carraia delle aree avviene per mezzo di strade sterrate con accesso dalla Strada Provinciale SP 109 – Via Lombardia. Le aree si presentano in parte destinate a prato/area agricola ed in parte piantumate; non è stata rilevata presenza di alcun manufatto funzionale alla conduzione del fondo.

Si è rilevata presenza di una roggia posta a confine Nord del mappale 212.

2.4 Certificazioni energetiche : Immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso i terreni è avvenuto il 9.07.2020.

I luoghi si presentano liberi e non custoditi.



3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni di cui ai Corpi 1, 2, 3 e 5, oggetto di procedura esecutiva aventi quali dante causa l'esecutato.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Como, si è appurato che il [REDACTED] [REDACTED] relativamente a porzione di mq 5.000 del Corpo 4 (fg. 19, mapp. 573) risultava essere dante causa in:

- Contratto d'affitto di fondo rustico (ex art. 45 Legge 203/82) N. 5867 Serie 3T stipulato in data 1.05.2016 con validità fino all' 1.05.2022

Canone di locazione annuale:

- Euro 110,00 (prima annualità dal 1.06.2016).

(all. 08 - Contratto d'affitto di fondo rustico N.5867 Serie 3T dell'1.05.2016)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa [REDACTED] che fa stato fino al 17.01.2020 (all. 09), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 10) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 11) fino al 15.07.2020, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

In forza di scrittura privata in autentica Notaio [REDACTED] in data 9.12.2008 n. 62263/8983 di repertorio, registrato a Legnano il 12.12.2008 al n. 6392 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15.12.2008 ai nn. 195356/128305, a carico di [REDACTED]

N.B.: Nell'atto sopra citato si precisa che "La parte acquirente si è dichiarata edotta del fatto che i terreni in contratto sono sottoposti a vincolo a favore del Comune di Nerviano giusta atto autentificato in data 14 giugno 2007 al n. 60.475/7864 di repertorio dal notaio [REDACTED] registrato a Legnano il 18 giugno 2007 al n. 2648 serie 1t - atti privati e trascritto all'agenzia del territorio di Milano il 19 giugno 2007 ai nn. 94154/49283".

(all. 10 - Atto di provenienza)

Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti:



- con atto in data 21.05.2014 del notaio [REDACTED] rep. nn. 10322/4514, trascritto il 28.05.2014 ai nn. 47503/33224, [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto di procedura esecutiva. A margine risulta annotazione a trascrizione n. 109905/17133 del 14.08.2019 derivante da inefficacia totale del 29.05.2019 Sentenza del Tribunale di Busto Arsizio rep. n. 865. Nel quadro D della predetta trascrizione si precisa che *“con detta Sentenza il tribunale ordinario di Busto Arsizio ha revocato e dichiarato inefficace ai sensi dell'arti. 2901 C.C. nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED] l'atto di costituzione del fondo patrimoniale concluso da [REDACTED] in data 21/05/2014 a rogito notaio [REDACTED] rep. 10322, trascritto presso codesta conservatoria in data 28/05/2014, reg. gen. 47503 reg. part. 33224. Il tutto ai sensi di detta sentenza, cui abbiasi pieno riferimento”*

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di [REDACTED] dal 8.10.2004 al 15.12.2008

In forza di atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 8.10.2004 n. 56058/7257 di repertorio, registrato a Legnano il 15.10.2004 al n. 2463 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.10.2004 ai nn. 149317/78666.

Proprietà per **1/2** di [REDACTED]

Proprietà per **1/2** di [REDACTED] dal 24.06.1986 al 19.10.2004

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Solaro in data 24.06.1986 n. 50004 di repertorio, registrato a Rho il 10.07.1986 al n. 3597 Serie 2 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17.07.1986 ai nn. 51008/37133.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa [REDACTED] che fa stato fino al 17.01.2020 (all. 09), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 10) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 11) fino al 15.07.2020, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate



- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 10.07.2018 ai nn.91542/16360 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio del 9.03.2019 rep. nn. 607

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 110.000,00. Importo capitale € 52.000,00.

Grava sulla quota di 1/1 di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva oltre ad altri beni o soggetti non oggetto di esecuzione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27.12.2019 rep. 39087 trascritto il 16.01.2020 ai nn. 4514/2802 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Grava sulla quota di 1/1 di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Altre trascrizioni:**

Domanda giudiziale trascritta il 26.10.2018 ai nn. 135578/88798 derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 25.06.2018 del Tribunale di Busto Arsizio rep. n. 35 contro [REDACTED]

Atto unilaterale d'obbligo edilizio derivante da scrittura privata in autentica del Notaio [REDACTED] in data 14.06.2007 n. 60475/7864 di repertorio trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.06.2007 ai nn. 94154/49283 – a/F del Comune di Nerviano e a/C il [REDACTED]

N.B.: Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva precisato che il [REDACTED] ha concesso in affitto al [REDACTED] i terreni agricoli oggetto di procedura esecutiva; che il [REDACTED] presentato al Comune di Nerviano domanda tendente ad ottenere rilascio di permesso a costruire manufatti funzionali alla conduzione del fondo avendo il medesimo qualifica di imprenditore



agricolo professionale e quindi in possesso di tutti i requisiti richiesti dall'art. 60 della legge regionale n. 12/2005. Il [REDACTED] quale proprietario delle aree ed il [REDACTED] in qualità di conduttore dei detti fondi, si sono impegnati e si sono obbligati ciascuno per quanto di competenza, ai sensi del disposto dell'articolo 59 n. 6 della legge regione Lombardia n. 12 dell'11.03.2005, a costituire un vincolo non edificandi su tutte le aree computate ai fini edificatori; a rispettare la destinazione degli edificandi immobili al servizio dell'attività agricola esercitata dall'affittuario, il tutto relativamente ai terreni posti in comune di Nerviano.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie valide fino al 15.07.2020 (all. 11); rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 09) ha rilevato trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio come riportato al punto precedente.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta presente Amministratore per il compendio oggetto di procedura esecutiva.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I beni in oggetto, azzonati dal vigente PGT del Comune di Nerviano come di seguito meglio specificato al paragrafo 7.1, risultano conformi alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della loro costituzione. I beni risulterebbero conformi dal punto di vista urbanistico.

7.1 Certificato di destinazione urbanistica reperito presso il competente Ufficio del Comune

Al fine di verificare le previsioni di piano dei mappali oggetto di procedura esecutiva, in data 25.05.2020 la scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Nerviano – P.G. 12794 del 26.05.2020 - acquisito in originale presso il competente ufficio in data 9.07.2020.

Nel CDU si precisa che, in base al PGT approvato con delibera consiliare n.37 del 6.04.2010 pubblicata sul BURL n.27 del 7.07.2010, gli immobili contraddistinti ai mappali 212 – 213 -214 - 573- - 575 del foglio 19,



- in base al Piano delle Regole (Tav.R4) sono classificati:
 - Mapp. 212 del fg.19: "AMBITO AGRICOLO DE INTERESSE PAESISTICO" ed "AREA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO" all'interno ed interessato dal "PARCO LOCALE DI INTERESE SOVRACOMUNALE – PLIS DEL ROCCOLO";
 - Mapp.li 213 – 214 – 573 - 575 del fg.19: "AMBITO AGRICOLO DE INTERESSE PAESISTICO" ed "AREA AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO" all'interno del "PARCO LOCALE DI INTERESE SOVRACOMUNALE – PLIS DEL ROCCOLO";
- in base al Piano delle Regole (Tav.R2) sono destinati: "TERRITORIO AGRICOLO COMPATTO" – classe di sensibilità paesistica; "CLASSE 3";
- in base al Piano delle Regole ed alle aree sottoposte a tutela (Tav.R3) sono destinati:
 - Mapp.li 212 - 213 del fg.19: "PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) – (L.R. 86/1983), "AMBITO DI RILEVANZA NATURALISTICA" e "BENE DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE – BOSCO – (D.Lgs 42/2004) – INDIVIDUAZIONE DA PGT";
 - Mapp. 214 del fg.19: "PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) – (L.R. 86/1983) e "AMBITO DI RILEVANZA NATURALISTICA";
 - Mapp.li 573 - 575 del fg.19: "PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) – (L.R. 86/1983), "AMBITO DI RILEVANZA NATURALISTICA" e interessati da "ELETTRDOTTO";
- in base al Piano delle Regole ed alla Carta di Fattibilità Geologica (Tav.G7.5) sono destinati: "3G – Aree vulnerabili dal punto di vista idrologico" e "Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi".

In base al PGT vigenti per tutti gli immobili sopracitati valgono le prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione ed in particolare quanto previsto agli artt. 51, 53, 63, 65, 66, 67, 68, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 109 e 115.

(all. 12 - CDU terreni Nerviano)

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata desunta da visure storiche per immobile dei mappali interessati (verificati anche mediante sistema Geoportale della Regione Lombardia, che tuttavia indica superfici lievemente differenti); pertanto le consistenze sono quelle di seguito indicate:



Corpo 1: Terreno identificato al foglio 19, mappale 212

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 212	mq.	913,00	100%	913,00
		913,00 mq. lordi		913,00 mq. commerciali

Corpo 2: Terreno identificato al foglio 19, mappale 213

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 213	mq.	12,00	100%	12,00
		12,00 mq. lordi		12,00 mq. commerciali

Corpo 3: Terreno identificato al foglio 19, mappale 214

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 214	mq.	960,00	100%	960,00
		960,00 mq. lordi		960,00 mq. commerciali

Corpo 4: Terreno identificato al foglio 19, mappale 573.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 573	mq.	24.466,00	100%	24.466,00
		24.466,00 mq. lordi		24.466,00 mq. commerciali

Corpo 5: Terreno identificato al foglio 19, mappale 575.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 575	mq.	954,00	100%	954,00
		954,00 mq. lordi		954,00 mq. commerciali



9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi dell'estratto di mappa acquisito e da visure storiche per immobile dei mappali interessati.

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e della tipologia del compendio, per come si è presentato all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare ed è stata consultata la "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2019" redatta dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, valutate in base alla "qualità catastale" originaria del terreno (Seminativo Irriguo e Bosco) – Regione Agraria n. 4 (Pianura del Canale Villoresi, 27 comuni tra cui il Comune di Nerviano); ha consultato inoltre "Valori-medi-dei-terreni-agricoli-in-Provincia-di-Milano---Regione-agraria 8386", che fornisce le medesime valutazioni della precedente tabella consultata.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottata quindi una media tra i valori espressi nelle tabelle precedenti e il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2019 (ex articolo 41 del D.PR. n 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli ultimi valori rilevati sono riferiti all'anno 2019 e sono stati approvati nella seduta del 29/1/2019

Il Comune di Nerviano ricade all'interno della REGIONE AGRARIA N.4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI

■ Valori agricoli medi per tipologia di coltura:

Bosco: € 2,81/mq

Seminativo irriguo: € 7,60/mq

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.



9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1, 2, 3, 4 e 5)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Mappale 212	Bosco ceduo	913,00	€ 2,81	€ 2.565,53
Mappale 213	Bosco ceduo	12,00	€ 2,81	€ 33,72
Mappale 214	Bosco ceduo	960,00	€ 2,81	€ 2.697,60
Mappale 573	Seminativo Irriguo	24.466,00	€ 8,00	€ 195.728,00
Mappale 575	Bosco ceduo	954,00	€ 2,81	€ 2.680,74
				€ 203.705,59

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima con decurtazione del valore del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO** € 203.705,59
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 10.185,28**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 193.520,31

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

TERRENI IN NERVIANO FG. 19 MAPPALI 212, 213, 214, 573, 575	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 193.520,31
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 183.844,30
Stima al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura.	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a



corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Considerato che le ricerche effettuate dalla scrivente, in merito alla congruità del contratto d'affitto di fondo rustico, sono risultate inconcludenti, anche alla luce della non competenza specifica dell'esperto nominato in merito alle colture agrarie previste per l'area interessata, la sottoscritta ritiene che, dato che il contratto N. 5867 Serie 3T stipulato in data 1.05.2016 con validità fino all'1.05.2022, fa espresso riferimento alla legge sui patti agrari n. 203/82 e che la C.I.A. (Confederazione Italiana Agricoltori) Alta Lombardia, ufficio di Appiano Gentile, ha partecipato alla stesura del contratto medesimo e lo ha sottoscritto, tale contratto risulti congruo, salvo diverse interpretazioni legislative che la scrivente rinvia alle decisioni dell'III. mo Giudice Presidente Galioto.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 15.07.2020

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto



ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie del lotto ed estratto di mappa

all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia

all. 02 - Visura storica fg.19, mapp. 212

all. 03 – Videomap/estratto di mappa (fg.19)

all. 04 - Visura storica fg.19, mapp. 213

all. 05 - Visura storica fg.19, mapp. 214

all. 06 - Visura storica fg.19, mapp. 573

all. 07 - Visura storica fg.19, mapp. 575

all. 08 - Contratto d'affitto di fondo rustico N.5867 Serie 3T dell'1.05.2016

all. 09 - Certificazione notarile in atti

all. 10 - Atto di provenienza

all. 11 - Ispezioni ipotecarie e Nota Rep. nn 94154-49283 del 2007

all. 12 – Certificato Destinazione urbanistica terreni.

